AL MOTE APAGES

ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL : 01 42 71 28 14 - FAX : 01 42 76 24 05

LA VACANCE DES LOGEMENTS ET LE RECENSEMENT

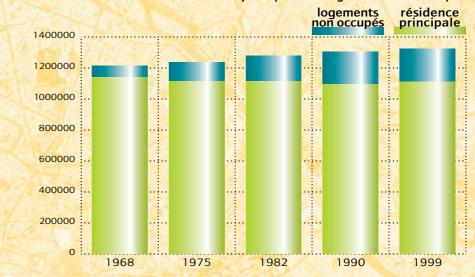
Entre 1968 et
1990, l'effectif et
la part des
logements
inoccupés
n'ont cessé de
croître à Paris
comme dans
les grandes villes
de province.
Ils connaîssent
depuis 1990
un début
de stabilisation.

e 69 000 unités en 1968, le nombre de logements parisiens non occupés n'a cessé de progresser jusqu'en 1990 pour atteindre 209 000 unités¹.

Entre 1990 et 1999, ce chiffre se stabilise et ne s'accroît que de 2 400 logements en neuf ans (contre 6 400 par an entre 1968 et 1990).

Cette hausse régulière du nombre et de la part des logements non occupés dans le recensement est un phénomène que l'on retrouve dans les autres grands centres urbains de France. Il s'explique d'abord par une meilleure qualité des chiffres : L'INSEE a en effet de plus en plus recours aux fichiers fiscaux (type TLH ou Propriétés Bâties). Ils permettent un meilleur décompte des logements non occupés, c'est-à-dire du nombre de logements vacants, occasionnels et des résidences secondaires. Toutefois, il rend compte également d'un évolution en profondeur des grandes villes françaises.

Paris: résidences principales et logements non occupés



TOTAL DES LOGEMENTS

=

résidences principales + logements non occupés

LOGEMENTS NON OCCUPÉS

logements vacants

- + résidences secondaires
- + logements occasionnels

1. Les logements sont classés par l'INSEE en quatre catégories :
Les résidences principales : ce sont des logements dans lesquels réside une personne la plus grande partie de l'année, la personne est d'ailleurs recensée dans ce logement.
Les logements vacants : ce sont les logements inoccupés lors du recensement, se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente, à la

location, ou en attente d'occupation, soit encore gardés vacants.
Les résidences secondaires: ce sont les logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Cette catégorie comprend les maisons de campagne, de vacances... mais également les logements meublés loués pour les saisons touristiques.
Sont inclus dans cette catégorie

de logements les multipropriétés.
Les logements occasionnels : ce sont des logements (ou pièces indépendantes) utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles.
Les personnes qui s'y trouvent le cas échéant au moment du recensement, sont recensées dans leur résidence principale. Le concept de logement occasionnel a été introduit lors du recensement de 1990.

Effectif et part des logements non occupés à Paris et en province

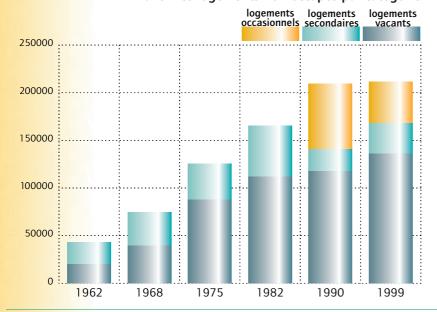
		1968	1975	1982	1990	1999
Paris	effectif	74 629	125 437	165 330	209 338	211 743
	part dans le parc	6,1 %	10,1 %	12,9 %	16,0 %	16,0 %
Marseille	effectif	22 533	27 627	30 281	43 248	38 791
	part dans le parc	7,1 %	7,8 %	8,3 %	11,7 %	10,1 %
Lyon	effectif	8 140	17 440	21 351	27 871	35 087
	part dans le parc	4,1 %	8,6 %	10,6 %	12,8 %	14,0 %
Toulouse	effectif	8 268	12 739	14 514	25 076	27 140
	part dans le parc	6,3 %	8,4 %	9,1 %	13,2 %	12,1 %
Nice	effectif	18 872	24 716	32 006	40 555	46 963
	part dans le parc	13,5 %	14,9 %	17,7 %	20,5 %	22,2 %

Entre 1968 et 1990 triplement des effectifs de logements non occupés

Entre 1968 et 1990 la croissance du parc de logements parisiens s'explique principalement par celle du nombre de logements non occupés. À partir de 1999 c'est essentiellement la progression des résidences principales qui soutient la croissance du parc de logements.

Entre 1968 et 1990, le nombre de logements passe de 1,215 millions à 1,304 millions, soit un gain de 89 000 unités en 22 ans (4 100 par an). Cette progression tient d'abord à la croissance du nombre de logements non occupés dont l'effectif passe de 74 000 en 1968 à 209 000 en 1990 (+136 000). Dans le même temps, le nombre de résidences principales diminue et passe de 1,140 millions à 1,095 millions (-55 000).

Paris : les logements non occupés par catégorie



À partir de 1990 stabilisation de la part des logements non occupés

De 1990 à 1999, le parc de logements passe de 1 304 millions à 1 323 millions, soit une augmentation de 19 000 logements en 9 ans (2 100 par an). C'est l'arrêt de la croissance des logements non occupés (seulement +2 400 en 9 ans soit 270 par an, contre 2 500 par an dans la période précédente). À l'inverse, et pour la première fois depuis 1962, le nombre de résidences principales augmente de 16 600 soit un rythme annuel de +1 850.

Contrairement à Paris, dans les grandes villes de province la croissance relativement régulière du nombre de résidences principales a accompagné celle des effectifs de logements non occupés.

Des situations très différentes selon les arrondissements

L'interprétation est parfois difficile entre la réalité immobilière et l'impact des changements de concepts statistiques

Entre le recensement de 1990 et celui de 1999, le nombre de logements non occupés est pratiquement constant (il passe de 209 300 à 211 700, soit + 2 400). En revanche le nombre des logements vacants est en hausse : en 1999, 136 000 logements sont recensés comme vacants – contre 117 600 neuf ans plus tôt (10,3% du parc en 1990 contre 9,0% en 1990). De son côté le nombre des logements occasionnels baisse fortement.

La comparaison des résultats entre 1990 et 1999 laisse supposer un lien entre les deux mouvements :

- une diminution du nombre de logements occasionnels dans tous les arrondissements (24 800 au total) :
- une augmentation du nombre des résidences secondaires dans seize des vingt arrondissements (8 700 au total).
- une augmentation du nombre de logements vacants dans tous les arrondissements (18 500 au total). Il semble ainsi qu'il y ait eu pour partie un effet de vases communicants entre logements occasionnels et logements vacants². Selon l'INSEE³, l'apparition en 1990 de la notion de logement occasionnel avait « mal été intégrée et avait conduit à surévaluer cette catégorie de logements »⁴.
- **2.** Phénomène signalé dès juillet 1999 par l'APUR : « Évolution 1990-99 de la population dans les arrondissements du centre de Paris premiers résultats » Marc ESPONDA.
- **3.** INSEE « Les résidences principales s'étendent en grande couronne » Ile de France à la page n°183 juin 2000.
- **4.** L'INSEE est d'ailleurs revenu sur la distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires dans son projet de questionnaire pour le recensement rénové de la population.



Paris: part des logements vacants dans le total des logements



Source: INSEE Recensement 1999

moins de 5%

N.B.: cette carte fait figurer le nombre

de logements vacants rapporté au nombre total de logements dans un îlot donné. On notera qu'il suffit que le nombre total des logements sur l'îlot soit particulièrement faible pour que le phénomène de la vacance y apparaisse comme très amplifié.

Les logements vacants, petits, inconfortables, sont situés dans le centre rive droite ou au nord de Paris

Les taux de vacance sont les plus forts dans le centre et le nord de la capitale, avec trois groupes :

- Les 1^e, 2^e et 3^e, avec des taux supérieurs à 16%;
- Les 6°, 9° et 10°, avec des taux compris entre 13% et 16%:
- Enfin les 4^e, 5^e, 11^e, 16^e, 17^e et 18^e avec des taux compris entre 10% et 13%.

Les arrondissements périphériques (hors les 16e, 17e et 18e) ainsi que les 7e et 8e ont des taux compris entre 7% et 10%.

La vacance concerne principalement le parc privé ancien et plus particulièrement les petits logements, souvent les plus inconfortables. Le parc social ou récent est nettement moins touché par ce phénomène.

Les logements vacants sont disséminés sur l'ensemble du parc

Les observations recueillies durant la collecte⁵ permettent par ailleurs d'affirmer que les immeubles entiers vacants ne constituent qu'une faible part des effectifs de logements vacants. Seuls 731 logements ont été dénombrés dans des immeubles

5. recueillies par le système de contrôle de la collecte établi conjointement par l'APUR et l'INSEE sous l'égide de la CNIL.

Taux de vacance des logements par arrondissement

	1982		1990		1999		Évolution annuelle	
arrondissement	effectif	taux	effectif	taux	effectif	taux	1982-90	1990-99
1er	1 643	13,0%	2 192	15,9%	2 315	16,9%	3,70%	0,6%
2 ^e	1 204	8,5%	2 881	17,8%	2 859	18,3%	11,50%	-0,1%
3e	2 871	12,2%	3 409	13,7%	4 493	17,5%	2,20%	3,1%
4 e	2 080	9,4%	3 033	12,8%	2 548	11,2%	4,80%	-1,9%
5e	3 321	8,3%	3 562	8,7%	4 202	10,4%	0,90%	1,9%
6e	1 937	6,2%	5 867	16,3%	4 350	13,4%	14,80%	-3,3%
7 ^e	2 249	5,8%	3 653	9,2%	3 669	9,7%	6,20%	0,0%
8e	1 669	6,3%	2 014	8,1%	1 835	7,5%	2,40%	-1,0%
9e	3 293	8,3%	3 721	10,0%	5 028	13,2%	1,50%	3,4%
10e	5 390	10,3%	5 639	10,3%	7 426	13,0%	0,60%	3,1%
11 ^e	9 493	10,3%	8 028	8,4%	10 548	10,8%	-2,10%	3,1%
12e	5 380	6,8%	6 272	8,0%	6 579	8,0%	1,90%	0,5%
13 ^e	6 231	6,9%	6 052	6,5%	7 791	8,1%	-0,40%	2,8%
14 ^e	5 191	6,8%	5 514	7,1%	7 636	9,6%	0,80%	3,7%
15e	12 268	9,1%	10 382	7,4%	12 386	8,6%	-2,10%	2,0%
16e	8 464	8,3%	10 177	9,8%	10 539	10,4%	2,30%	0,4%
17 ^e	7 972	7,9%	8 976	8,8%	10 555	10,3%	1,50%	1,8%
18 ^e	16 714	13,6%	12 892	10,8%	14 511	12,2%	-3,20%	1,3%
19 ^e	6 062	7,3%	5 855	7,0%	8 378	9,4%	-0,40%	4,1%
20e	8 529	9,1%	7 442	7,5%	8 370	8,2%	-1,70%	1,3%
Paris	111 961	8,7%	117 561	9,0%	136 018	10,3%	0,60%	1,6%

de plus de 5 logements entièrement vacants soit 0,6% du total.

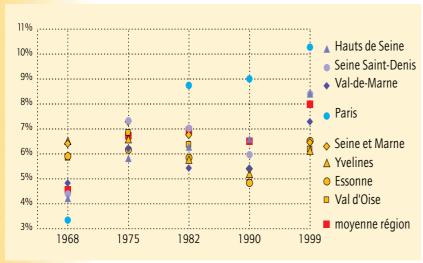
Les hausses ont été particulièrement importantes dans deux arrondissements du centre de Paris (les 3^e et 9^e), mais de manière générale ce sont les arrondissements de la couronne périphérique qui ont

connu les progressions les plus spectaculaire (avec en tête les 19°, 14°, 10° et 11° arrondissements). Quelques explications peuvent être avancées :

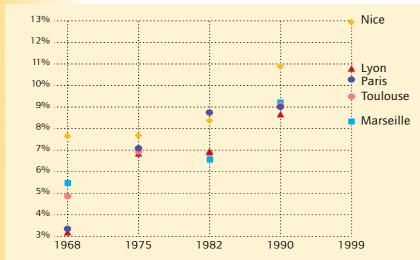
- la progression de la copropriété qui multiplierait les usages possibles des logements - location, prêt à la famille, occupation temporaire par le propriétaire ... – et entraînerait une gestion moins « professionnelle » du parc ;
- l'accroissement de la mobilité résidentielle qui augmente à un instant donné le nombre de logements en attente d'une location.

Toutefois le phénomène d'extension accélérée de la vacance dans la périphérie parisienne devra faire l'objet d'une analyse plus poussée dès que seront disponibles les données décrivant plus précisément le parc de logement.

La vacance des logements en Ile-de-France



La vacance des logements des grandes villes



Un lien fort entre vacance et centralité urbaine

En 1968, la vacance des logements en lle-de-France était marquée par des taux plus élevés qu'à Paris. Il s'agissait alors de la traduction de l'importance du phénomène en milieu rural.

Le mouvement a commencé à s'inverser à partir de 1975, la vacance devenant de plus en plus importante au fur et à mesure que l'on se rapproche du centre de l'agglomération.

Aujourd'hui, les taux de vacance pour l'ensemble de l'Ile de France, qui se situent entre 6 et 8,4%, sont nettement moins élevés que dans la capitale.

Un phénomène commun à toutes les grandes villes françaises

Les grandes villes françaises connaissent des taux de vacance similaires à ceux de Paris

Les premiers résultats du recensement de 1999 confirment les observations selon lesquelles le phénomène de la vacance touche toutes les grandes villes.

En dehors de Marseille (8,3%), les taux de vacance dans les grandes villes régionales se situent entre 9,5% et 12,9%, soit à des niveaux comparables à la moyenne parisienne. Ainsi semble s'affirmer un lien entre la centralité urbaine et le niveau de la vacance.

Le lien fort évoqué plus haut entre caractéristiques physiques du parc et vacance ne saurait suffire à soi seul à expliquer les raisons pour lesquelles les taux de vacance paraissent ainsi les plus élevés dans les centres urbains anciens. Les raisons de la vacance sont à l'évidence multiples et doivent également prendre en compte plusieurs critères économiques : inoccupation correspondant à des délais de vente ou de relocation ; empêchement de l'occupation des logements en raison de travaux ou de problèmes juridiques ; attente de propriétaires pour commodités personnelles. Des études plus approfondies sont nécessaires. Cependant ces premiers résultats donnent déjà une vision très complète du phénomène de la vacance des logements, dont l'importance économique et sociale est considérable.

L'APUR est une association entre la Ville de Paris, l'Etat, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et la Chambre des Métiers de Paris, régie par la loi de 1901. L'Apur a pour mission de participer à la définition d'une politique d'urbanisme cohérente pour Paris. Ses statuts lui donnent pour vocation « d'effectuer toutes études d'urbanisme intéressant la capitale française ».

Directeur de la publication : Jean-Baptiste Vaquin. Étude et rédaction de ce numéro : Marc Esponda. Conception : Atelier parisien d'urbanisme. Contact et vente : Apur / Communication 17, boulevard Morland 75004 Paris. Téléphone : 01 42 71 28 14. Impression : Janjac. Prix : 10F